

POSTANOWIENIE

Dnia 8 grudnia 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Józef Frąckowiak (przewodniczący)

SSN Krzysztof Strzelczyk

SSN Kazimierz Zawada (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku Syndyka masy upadłości Hurtowni Opon "K." B. sp.j. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w K.

przy uczestnictwie Firmy Oponiarskiej D.S.A. z siedzibą w D.

o wpis w księdze wieczystej,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 8 grudnia 2017 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika postępowania

od postanowienia Sądu Okręgowego w K.

z dnia 25 lutego 2016 r., sygn. akt II Ca .../15,

1) uchyla zaskarżone postanowienie i oddala apelację,

2) obciąża wnioskodawcę kosztami postępowania apelacyjnego oraz kasacyjnego i powierza ich obliczenie referendarzowi sądowemu.

UZASADNIENIE

Hurtownia Opon „K.” B. Spółka jawna z siedzibą w K. wniosła o dokonanie w księgach wieczystych [...] na rzecz uczestniczki, Firmy Oponiarskiej „D.” Spółki Akcyjnej w D., wpisu hipoteki łącznej umownej (art. 76 ust. 3 u.k.w.h.) do kwoty 5 746 427 zł w celu zabezpieczenia wierzytelności uczestniczki w kwocie 11 302 028,06 zł, wynikającej z ugody wnioskodawczyni z uczestniczką zawartej w dniu 1 kwietnia 2015 r. Wniosek został zawarty w akcie notarialnym ustanowienia hipoteki z dnia 8 kwietnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w K. postanowieniem z dnia 25 lutego 2016 r. zmienił na skutek apelacji wnioskodawczyni postanowienie Sądu Rejonowego w K. z dnia 25 sierpnia 2015 r. w ten sposób, że uchylił utrzymany nim w mocy wpis z dnia 29 czerwca 2015 r. dokonany zgodnie z wnioskiem przez referendarza sądowego w księgach wieczystych [...] oraz oddalił wniosek i rozstrzygnął o kosztach postępowania. W uzasadnieniu wyjaśnił, że objęte aktem notarialnym wskazanym jako podstawa wpisu oświadczenie wnioskodawczyni o ustanowieniu hipoteki łącznej obejmuje także nieruchomość wpisaną do księgi wieczystej nr [...], prowadzonej przez Sąd Rejonowy w N. Postanowieniem z dnia 24 września 2015 r. Sąd Okręgowy w N. na skutek apelacji Hurtowni Opon „K.” B. od postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 31 lipca 2015 r. zmienił zaskarżone postanowienie i uchylił wpis hipoteki łącznej w księdze wieczystej nr [...] oraz oddalił wniosek o dokonanie tego wpisu. To postanowienie Sądu Okręgowego w N. zostało uznane przez Sąd Okręgowy w K. za wiążące w rozpoznawanej sprawie zgodnie z art. 365 § 1 k.p.c. .

Niezależnie od tego, Sąd Okręgowy w K. w postanowieniu z dnia 25 lutego 2016 r. podzielił argumentację, na której było oparte postanowienie Sądu Okręgowego w N. z dnia 24 września 2015 r. Uznał, że obowiązkiem Sądu Rejonowego było zweryfikowanie, czy w ugodzie z dnia 1 kwietnia 2015 r. zawarto zobowiązanie do ustanowienia hipoteki, a następnie, czy ta ugoda została zawarta w stosownej formie, tj. w formie aktu notarialnego (art. 158 w związku z art. 245 § 2 i art. 73 § 2 k.c.). Zbadanie ważności umowy zobowiązującej było zdaniem Sądu

Okręgowego szczególnie istotne ze względu na obowiązującą w prawie polskim w odniesieniu do ustanowienia hipoteki zasadę kauzalności (art. 156 w związku z art. 245 § 1 k.c.). Sąd pierwszej instancji dysponował jedynie aktem notarialnym, w którym wskazano na istnienie umowy zobowiązującej do ustanowienia hipoteki. Wobec zatem niedołączenia do wniosku o wpis dokumentu tej umowy, Sąd Rejonowy nie mógł ustalić, czy umowę tę zawarto w odpowiedniej formie i czy umowa ta jest ważna. Tym samym w sprawie nie było wymaganych przez art. 626⁸ § 2 k.p.c. podstaw do dokonania żądanego wpisu, co uzasadniało oddalenie wniosku (art. 626⁹ k.p.c.).

W skardze kasacyjnej uczestniczka zarzuciła Sądowi Okręgowemu w K. wydanie postanowienia z dnia 25 lutego 2015 r. z naruszeniem przepisów art. 245 § 2 k.c. w związku z art. 158 k.c. oraz art. 32 ust. 1 u.k.w.h. przez uznanie, iż sporządzone w formie aktu notarialnego oświadczenie wnioskodawczynie o ustanowieniu hipoteki na rzecz uczestniczki, w którym wnioskodawczynie powołała się na ugodę zawartą z uczestniczką i na swe zobowiązanie się w tej ugodzie do ustanowienia hipoteki w celu zabezpieczenia wierzytelności uczestniczki, nie wystarczało do wpisu hipoteki objętej wnioskiem.

Uczestniczka wskazała też na naruszenie przez Sąd Okręgowy przepisów art. 626⁸ § 2 oraz art. 626⁹ k.p.c. - przez ustalenie, że sąd wieczystoksięgowy w przypadku złożonego w formie aktu notarialnego oświadczenia właściciela nieruchomości o ustanowieniu hipoteki zobowiązany jest badać istnienie i formę wcześniejszych umów dotyczących wierzytelności zabezpieczanych hipoteką, oraz przepisu art. 365 § 1 k.p.c. - przez ustalenie, że postanowienie Sądu Okręgowego w N. z dnia 24 września 2015 r. wiązało Sąd Okręgowy w K. przy rozpoznawaniu apelacji od postanowienia Sądu Rejonowego o oddaleniu skargi na wpis hipoteki do ksiąg wieczystych nr [...].

W konkluzji skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia Sądu Okręgowego w K. z dnia 25 lutego 2016 r., ewentualnie o zmianę tego postanowienia i oddalenie apelacji.

Sąd Najwyższy zaważył, co następuje:

W postępowaniu wieczystoksięgowym, jeżeli co innego nie wynika z art. 626¹-626¹³ k.p.c., mają zastosowanie przepisy ogólne postępowania w sprawach z zakresu prawa rzeczowego rozpoznawanych w postępowaniu nieprocesowym (art. 606-608 k.p.c.) oraz przepisy ogólne postępowania nieprocesowego (art. 506-525 k.p.c.), jak też - na podstawie odesłania przewidzianego w art. 13 § 2 k.p.c., w ramach formuły „odpowiedniego stosowania” - przepisy o procesie (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 5 listopada 2010 r., I CSK 73/10, i 23 lutego 2017 r., V CSK 382/16).

Na podstawie art. 13 § 2 k.p.c. ma w postępowaniu wieczystoksięgowym odpowiednie zastosowanie m.in. dotyczący bezpośrednio procesu art. 365 § 1 k.p.c. Prawomocność materialna orzeczenia, którą statuuje ten przepis, wyraża nakaz przyjmowania przez osoby i instytucje w tym przepisie wskazane, że w określonej sytuacji stan prawny przedstawia się tak, jak to wynika z rozstrzygnięcia zawartego w danym orzeczeniu formalnie prawomocnym (por. np. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 26 czerwca 2003 r., V CKN 411/01 i 9 marca 2007 r., II CSK 457/06). Tak ujętą moc wiążącą ma tylko sentencja orzeczenia. Zawarte w uzasadnieniu motywy rozstrzygnięcia sądu nie wiążą na podstawie art. 365 § 1 k.p.c. Mogą one jedynie służyć w niektórych przypadkach do sprecyzowania zakresu mocy wiążącej rozstrzygnięcia sądu (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2016 r., III CNP 29/15, i 21 kwietnia 2017 r., I CZ 46/17).

Skarżąca trafnie zarzuciła brak podstaw do uznania w sprawie mocy wiążącej - w rozumieniu art. 365 § 1 k.p.c. - postanowienia Sądu Okręgowego w N. z dnia 24 września 2015 r.

Hipoteka łączna powstaje sukcesywnie wraz z jej wpisami w księgach wieczystych prowadzonych dla poszczególnych nieruchomości mających stanowić przedmiot łącznego obciążenia; z tego punktu widzenia nie ma znaczenia, wbrew wyrażanym często odmiennym poglądom, to jak ujmuje się konstrukcję hipoteki łącznej (co do konstrukcji hipoteki łącznej zob. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 lutego 2005 r., III CK 218/04). Każdy wpis hipoteki łącznej w kolejnej księdze wieczystej powoduje obciążenie jedynie tej nieruchomości, dla której prowadzona jest ta księga wieczysta. Jego znaczenie dla innych

nieruchomości mających stanowić przedmiot łącznego obciążenia przejawia się tylko w konieczności ujawnienia wynikającego z tego wpisu współobciążenia w księgach wieczystych prowadzonych dla tych innych nieruchomości (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 2014 r., IV CSK 207/13). Skoro więc postanowienie Sądu Okręgowego w N.z dnia 24 września 2015 r. zawierało tylko rozstrzygnięcie w przedmiocie obciążenia hipoteką łączną nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w N. prowadzi księgę wieczystą nr [...], to negatywna w tym względzie treść sentencji tego postanowienia nie mogła oczywiście przesądzić na podstawie art. 365 § 1 k.p.c. o odmowie obciążenia hipoteką łączną także nieruchomości w K., dla których prowadzone są księgi wieczyste nr [...] (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 czerwca 2017 r., III CSK 264/16, dotyczące stanu faktycznego tożsamego ze stanem faktycznym niniejszej sprawy).

Zgodnie z wcześniejszymi wyjaśnieniami, mocy wiążącej na podstawie art. 365 k.p.c. nie mogły mieć oczywiście w niniejszej sprawie też motywy postanowienia Sądu Okręgowego w N. z dnia 24 września 2015 r.

Zawarta w tych motywach argumentacja, podzielona przez Sąd Okręgowy w niniejszej sprawie, jest jednocześnie jak trafnie zarzucono w skardze kasacyjnej błędna.

Umowa o ustanowienie hipoteki w kształcie odpowiadającym wymaganiom ustawy o księgach wieczystych i hipotece jest czynnością prawną wyłącznie rozporządzającą. Jej treść wyraża jedynie wolę ustanowienia określonej hipoteki - obciążenia nią oznaczonej nieruchomości (prawa podlegającego obciążeniu hipoteką). Nie można w treści tej umowy dostrzec wyrazu woli zobowiązania się do ustanowienia hipoteki. Treść umowy o ustanowienie hipoteki w kształcie odpowiadającym wymaganiom ustawy o księgach wieczystych i hipotece nie wyraża także woli zaciągnięcia przez wierzyciela zabezpieczanej wierzytelności zobowiązania do świadczenia, które mogłoby być - analogicznie jak w przypadku umów zobowiązujących do przeniesienia własności jednocześnie wywierających skutek rozporządzający - odwzajemnieniem się za uzyskanie przysporzenia w postaci nabycia hipoteki.

W umowie o ustanowienie hipoteki nie można też dostrzec wyrazu woli właściciela nieruchomości ujmowania ustanowienia hipoteki jako aktu szczodropliwości, który pozwalałby zakwalifikować tę umowę jako czynność prawną nieodpłatną (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 5 maja 1993 r., III CZP 52/93).

Wobec niemożności dostrzeżenia w umowie o ustanowienie hipoteki w kształcie odpowiadającym wymaganiom ustawy o księgach wieczystych i hipotece woli właściciela nieruchomości zobowiązania się do ustanowienia hipoteki, niemożliwe jest zastosowanie do ustanowienia hipoteki na zasadzie odesłania zawartego w art. 245 § 1 k.c. przyjętej w art. 155 § 1 k.c. konstrukcji umowy o podwójnym skutku zobowiązująco - rozporządzającym.

Podobnie, nie można z art. 156 k.c. na zasadzie odesłania zawartego w art. 245 § 1 k.c. wywieść w odniesieniu do umowy o ustanowienie hipoteki w kształcie odpowiadającym wymaganiom ustawy o księgach wieczystych i hipotece, że tak jak umowa przeniesienia własności nieruchomości o treści wyłącznie rozporządzającej, musi ona być zawsze zawarta w wykonaniu określonego zobowiązania do ustanowienia hipoteki. Umowa o ustanowienie hipoteki w praktyce rzadko poprzedzana jest zobowiązaniem się właściciela nieruchomości do ustanowienia hipoteki. Jeżeli zaś już do takiego zobowiązania się właściciela nieruchomości dochodzi, to na ogół różni się ono zasadniczo od wynikających z umowy zobowiązań do przeniesienia własności nieruchomości objętych hipotezą art. 156 k.c. W szczególności zobowiązaniu takiemu nie odpowiada mogące usprawiedliwiać uzyskanie przysporzenia w postaci hipoteki zobowiązanie wierzyciela hipotecznego, ani też nie ma podstaw, by wnosić, że zobowiązanie właściciela nieruchomości jest wyrazem zamiaru ustanowienia hipoteki *causa donandi* (pod tytułem darmym), z konsekwencjami w postaci niemożności stosowania w takim przypadku przepisów o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Jeżeliby przyjąć, że na podstawie art. 156 w związku z art. 245 § 1 k.c. umowa o ustanowienie hipoteki, tak jak umowa przeniesienia własności nieruchomości o treści wyłącznie rozporządzającej, musi być zawsze zawarta *causa solvendi*, to większość spotykanych w praktyce umów o ustanowienie hipoteki musiałaby być uznana za czynności prawne bezwzględnie nieważne; w konsekwencji hipoteka utraciłaby praktyczne znaczenie jako środek

zabezpieczenia kredytu (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2007 r., IV CSK 193/07, 13 maja 2010 r., IV CSK 565/09, i 27 marca 2013 r., V CSK 191/12, oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 czerwca 2017 r., III CSK 264/16).

W okolicznościach sprawy nie ma żadnych przesłanek do kwalifikowania zobowiązania wywodzonego przez wnioskodawczynię z powoływanej przez nią ugody jako wyjątkowego przypadku zobowiązania podlegającego z mocy odesłania zawartego w art. 245 § 1 k.c. rygorom art. 156 i 158 oraz 73 § 2 k.c.

Tym samym w sprawie nie było podstaw do uzależnienia wnioskowanego wpisu od przedłożenia, oprócz aktu notarialnego, obejmującego oświadczenie o ustanowieniu hipoteki, aktu notarialnego, obejmującego ugodę powołaną w akcie notarialnym ustanowienia hipoteki. Uzależnienie wnioskowanego wpisu od załączenia tego dodatkowego dokumentu stanowiło, jak trafnie zarzuciła skarżąca, naruszenie art. 245 § 2 k.c. w związku z art. 158 k.c. oraz art. 32 ust. 1 u.k.w.h., i w konsekwencji - art. 626⁸ § 2 oraz art. 626⁹ k.p.c.

Bezzasadność nie tylko procesowych, ale i materialnoprawnych podstaw zaskarżonego postanowienia, zmieniającego orzeczenie Sądu pierwszej instancji, uzasadniała, przy bezspornym stanie faktycznym sprawy w zakresie jej istotnych okoliczności, uwzględnienie skargi kasacyjnej przez wydanie orzeczenia reformatoryjnego, tj. takiego, o jakim mowa w art. 398¹⁶ k.p.c.

Z przedstawionych przyczyn Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁶ k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. orzekł jak w sentencji.

kc

jw